Stadt Frankfurt (Oder)

Der Oberbürgermeister
untere Bauaufsichtsbehörde

Sprechzeiten:

Dienstag: 9.00-12.00 Uhr u. 13.00-18.00 Uhr

Donnerstag: 9.00-12.00 Uhr u. 13.00-16.00 Uhr

(Telefon: 0335/552-6100, Telefax: 0335/552-6199,
E-Mail: Bauamt@frankfurt-oder.de)

Informationsblatt Baulast und Grunddienstbarkeit

Baulast gem. § 84 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO):

Die Baulast dient der öffentlich-rechtlichen Sicherung baurechtlicher Sachverhalte gegenüber der Bauaufsichtsbehörde. Sie ist eine grundstücksbezogene öffentlich-rechtliche Verpflichtung des jeweiligen Grundstückseigentümers, die durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde (Baulasterklärung) entsteht und mit Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam wird. Ihre Eintragung, Änderung und Löschung sowie Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis sind gebührenpflichtig.

Typische Beispiele für Baulasten sind:

- Baulast für die Übernahme von Abstandsflächen
- Baulast für die Übernahme von Brandschutzabständen
- Baulast für Geh- und Fahrrecht

Antragsstellung

Folgende Unterlagen sind bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen:

- Antrag (Musterformular Nr. 11 unter <https://secure.service.brandenburg.de/intelliform/forms/ml/index>)
- aktueller Grundbuchauszug des Grundstückes, auf welchem die Baulast übernommen werden soll
- ggf. Nachweis einer Vollmacht
- ggf. aktueller Auszug aus Handels- oder Vereinsregister bei juristischen Personen

Nach Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde wird die notwendige Baulasterklärung vorbereitet und es wird entschieden, ob gegebenenfalls weitere notwendige Unterlagen (z.B. Lageplan) vom Antragsteller beizubringen sind. Anschließend erfolgt die Ausfertigung und Unterzeichnung der Baulasterklärung und die Eintragung in das Baulastenverzeichnis.

Grunddienstbarkeit gem. § 1018 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB):

Baulastwillige sollten zur Sicherung des Rechtsfriedens und Vermeidung von Nachbarschaftsstreitigkeiten beachten, dass eine Baulastenübernahme keine rechtlichen Beziehungen zwischen den Grundstückseigentümern begründet. Diese wirkt nur verwaltungsrechtlich zwischen belastetem Baulastübernehmer und der Bauaufsichtsbehörde.

Erst die Grunddienstbarkeit begründet dagegen ein privates Rechtsverhältnis zwischen dem Begünstigten und Belasteten. Sie gewährleistet die Sicherung des durch die Baulast begründeten Rechts auch im Rechtsverhältnis der Nachbarn untereinander und ist beim zuständigen Grundbuchamt zu beantragen.

Eine zusätzliche Grundbucheintragung einer Grunddienstbarkeit gem. § 1018 BGB mit dem gleichen Inhalt wie die Baulast ist daher zu empfehlen. Dafür ist eine Vereinbarung zwischen dem Belasteten und dem Begünstigten notwendig.